

Terminología y marco jurídico de los barrios cerrados*

Victoria Urtubi

PONENCIAS

1. Las expresiones “formas coparticipativas de propiedad” o “propiedades coparticipativas” son adecuadas a los fines de encuadrar en dichas expresiones las nuevas formas de emprendimientos urbanísticos, entre ellos, los barrios cerrados, clubes de campo, cementerios privados, parques industriales, sistemas turísticos de tiempo compartido, centros de compras, condominios y chacras.

2. Por otra parte, entendemos que las expresiones “urbanizaciones privadas” o “urbanizaciones privadas especiales” son una especie dentro del género de las “formas coparticipativas de propiedad” o “propiedades coparticipativas”, agrupándose en dicha denominación a los barrios cerrados, clubes de campo, los parques industriales y los centros comerciales.

* El presente trabajo obtuvo el primer premio en el XX Encuentro Nacional del Notariado Novel y X Jornada del Notariado Novel del Cono Sur, realizados en forma conjunta en Mar del Plata, entre los días 28 y 30 de noviembre de 2008. Corresponde al tema II de esos encuentros.

3. En el ámbito del derecho privado argentino -de conformidad con el artículo 75, inciso 12, de la Constitución Nacional- consideramos necesario que se dicte una normativa marco, ya sea creando un nuevo derecho real llamado “barrios privados” o bien modificando la ley que regula a la propiedad horizontal, en pos de que sus normas puedan ser aplicadas no sólo a los barrios privados y demás propiedades coparticipativas conocidas en la actualidad, sino también a aquellas que puedan ir surgiendo en un futuro.

INTRODUCCIÓN

En Argentina, en la década del '50, surgen los clubes de campo en la provincia de Buenos Aires¹, expandiéndose dicho fenómeno a las demás provincias del país. Posteriormente, surgen otros emprendimientos que, al igual que los clubes de campo, están destinados al mejor y más económico aprovechamiento de los inmuebles, garantizando una vida más sana, tranquila y segura a sus titulares: son los llamados barrios cerrados.

En este trabajo, abordaremos principalmente cuestiones relacionadas con éstos; aunque mucho de lo expuesto será aplicable también a los clubes de campo.

En primer lugar, analizaremos la terminología utilizada para referirnos a los barrios cerrados y demás formas nuevas de propiedad. Seguidamente, estudiaremos el concepto “barrios cerrados” y las características típicas que individualizan este derecho. Luego pondremos de relieve cuál es la situación normativa, positiva, nacional, vigente en el país y, por último, mencionaremos algunas leyes locales sobre la materia.

Debido a la ausencia de legislación nacional específica sobre los barrios cerrados, en la práctica, al constituirlos se echa mano a los derechos reales o personales regulados. Por ello, finalizaremos el presente trabajo mencionando cada uno de estos derechos que se utilizan a la hora de instrumentar los barrios cerrados, advirtiendo que ninguno de ellos resuelve cabalmente el vacío legal.

¹ Del CASTILLO, Francisco. “Barrio Cerrado y Clubes de Campo. Experiencia de su regulación y convivencia”. Revista del Notariado N° 856, pág. 56.

CUESTIONES TERMINOLÓGICAS SOBRE LAS PROPIEDADES ESPECIALES

Los “barrios cerrados” junto a los “clubes de campo”, “cementeros privados”, “tiempo compartido” o “multipropiedad”², “centros de compra” o “centros comerciales”, y los “parques industriales” se enmarcan dentro de las expresiones comúnmente utilizadas por la doctrina como “nuevas formas de dominio”³, “nuevas formas de propiedad inmobiliaria”⁴, “manifestaciones actuales relativas al derecho de dominio”⁵, “propiedades especiales”, “nuevas formas de propiedad”⁶ u “otras propiedades”⁷.

Otros autores incluyen, además, dentro de estas denominaciones a los conocidos “condominios” y las “chacras”⁸.

Consideramos que el lenguaje jurídico debe contener expresiones técnicas precisas para delimitar los alcances de cada instituto normado.

Por ello es que, adhiriendo a la propuesta del Dr. LUIS O. ANDORNO⁹, sugerimos que lo conveniente, sería utilizar la expresión “formas coparticipativas de propiedad” o “propiedades coparticipativas” para designar a este conjunto de derechos que hemos enumerado.

Para sustentar esta propuesta, recordemos que el término “propiedad” en nuestro derecho positivo se aplica al género, siendo el “dominio” una especie dentro de aquél. En los arts. 14 y 17 de la Constitución

² En el mes de marzo del año 2008, se sancionó la ley 26.356 que regula a los “Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido”, adoptando esta denominación en lugar de la hasta el momento utilizada tanto por la doctrina nacional como por el Proyecto de Código del año 1998 “Tiempo Compartido o Multipropiedad”.

³ HIGHTON, Elena I; Álvarez Juliá, Luis; Lambois, Susana; Wierzba, Sandra M. y de Hoz, Marcelo. *Nuevas formas de dominio. Clubes de campo. Cementerios y Cementerios privados. Tiempo compartido o Multipropiedad*. Ed. Ad-Hoc. Buenos Aires, 1993.

⁴ PAPAÑO, Ricardo J; Kiper, Claudio M.; Dillon, Gregorio A. y Causse, Jorge R. *Derechos reales*. Ed. Depalma. Buenos Aires, 1990.

⁵ Expresión utilizada en las XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil realizadas en Buenos Aires, 1987.

⁶ Estas dos expresiones son utilizadas en el Proyecto de Código Civil unificado con el Código de Comercio de 1998, utilizando la denominación “nuevas formas de propiedad” en los fundamentos del proyecto y “propiedades especiales” al momento de regular los mismos.

⁷ Proyecto de Código Civil de 1993 de la Comisión Federal.

⁸ CAUSSE, Jorge. *Urbanizaciones Privadas: Barrios Cerrados*. Ed. Ad-Hoc. Buenos Aires, 1998.

⁹ ANDORNO, Luis Orlando; Luna, Daniel, Frickx, Norberto. *Clubes de Campo. Countries*. Ed. Jurídicas Cuyo. Mendoza, 2002.

Nacional, encontramos la utilización del término propiedad en el sentido indicado: “Todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio; a saber: de usar y disponer de su propiedad” y, respectivamente, se plantea que “la propiedad es inviolable”.

Ratificando lo dicho en la Constitución, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha expresado en varias oportunidades -comenzando en el año 1922-, qué entiende por propiedad. Así, en la resolución al caso caratulado “Horta José c/ Harguindeguy Ernesto” ha sostenido que “propiedad” es todo derecho patrimonial adquirido en virtud de un contrato. En los casos “Mango, Leonardo c/Traba, Ernesto” del 20 de agosto de 1925 y “Bourdieu, Pedro c/ Municipalidad de la Capital” del 16 de diciembre de 1955, expresó que el término de “propiedad” comprende todos los derechos patrimoniales que una persona pueda tener fuera de sí mismo, de su vida y de su libertad.

Recientemente, en el caso “Provincia de San Luis c/ Estado Nacional” de fecha 5 de marzo de 2003, la Corte de la Nación tuvo oportunidad de afirmar lo ya expuesto. Así lo expresó el Dr. JULIO NAZARENO, quien dispuso: “que, reiteradamente, esta Corte ha señalado que el contenido del derecho constitucional de propiedad se vincula con la noción de derechos adquiridos, o sea, de derechos definitivamente incorporados al patrimonio de una persona”. Precisó, además, la noción de “derechos adquiridos” al expresar que: “cuando bajo la vigencia de una ley un particular ha cumplido todos los actos y obligaciones sustanciales y requisitos formales previstos en ella para ser titular de un derecho, debe tenérselo por adquirido, y es inadmisiblesu modificación por una norma posterior sin agraviar el derecho constitucional de propiedad”.

Por el contrario, no consideramos apropiada la utilización del término “dominio” para referirnos a estos nuevos derechos, debido a que dicho término cuenta con una delimitación sobre su contenido -art. 2506 del Código Civil: “El dominio es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona”-, el cual es incompatible con estos nuevos derechos.

Decimos entonces que: “el derecho de dominio es el máximo ámbito asignado a la voluntad humana en su actuación material y jurídica sobre una cosa cierta, determinada, existente y en el comercio, por lo que se excluye a los terceros de toda capacidad de actuación sobre el mismo

objeto”¹⁰; reconociéndole al dominio los caracteres de ser un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo con el alcance y las limitaciones impuestas en el Código Civil¹¹.

Por lo expuesto, no nos parece compatible el derecho real de dominio con las particularidades que revisten los derechos subjetivos antes mencionados (tiempo compartido, barrios cerrados, clubes de campo, centro de compras). Reprobamos la utilización del vocablo “dominio” para referirnos a ellos. Abogamos, en cambio, la utilización del término “propiedad”, el cual si bien puede resultar sobrado, no adolece por insuficiente ni induce a confusión al momento de escoger un vocablo comprensivo de los derechos indicados.

También descartamos el uso del término “nuevas”, porque deberíamos delimitar temporalmente cuándo un derecho es nuevo y cuándo deja de serlo. Por otra parte, si utilizáramos la expresión “nuevas” para encuadrar a estas figuras, qué pasaría si surgieran otros derechos distintos a los mencionados que también reúnen estas características: ¿los llamaríamos “más nuevos”; “recientes”; “actuales”?

AIDA KEMELMAJER DE CARLUCCI¹² subraya el carácter coparticipativo que presentan todas estas modalidades de titularidad de derechos que recaen sobre los inmuebles. Ese carácter es común a todos los derechos citados anteriormente y distintivo de otras figuras jurídicas. Por ello es apropiado que, en el marco terminológico que vayamos a utilizar, esté incluido el término “coparticipativo”.

Avanzando más en la cuestión terminológica, debemos mencionar que muchas veces se agrupa a los “clubes de campo” junto a los “barrios cerrados” bajo las siguientes denominaciones: “complejos urbanísticos”, “urbanizaciones especiales”, “urbanizaciones cerradas” o “urbanizaciones privadas”¹³.

¹⁰ NAVAS, Raúl (h.). *Derechos Reales de Propiedad, Uso y Goce*. Ed. Oxford. Buenos Aires, 1999.

¹¹ Entendiendo por “absoluto” el reconocimiento legal en favor del titular del derecho a poder realizar el mayor cúmulo de facultades, con el alcance de la redacción modificada por la ley 17.711 a los arts. 2513 y 2514 del Código Civil y las limitaciones del art. 1071 del citado Código también reformado; por “exclusivo”, que dos personas no puedan ser titulares de ese mismo derecho sobre esa misma cosa (art. 2508, Código Civil) y por “perpetuo”, ser indefinido en el tiempo, subsistiendo sin necesidad del ejercicio que se pueda hacer de él (art. 2510 del mencionado Código).

¹² KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída. *Tendencias actuales y perspectivas del Derecho Privado y el sistema jurídico latinoamericano*. Ed. Cultural Cuzco S.A., Lima, Perú, 1999.

¹³ CAUSSE, Jorge; Tranchini de Di Marco, Marcela H. y otros. *Urbanizaciones privadas: Barrios*

Otros autores¹⁴, cuyas opiniones compartimos, agrupan a los barrios cerrados, a los parques industriales, a los centros comerciales y a los clubes de campo bajo la denominación “urbanizaciones privadas” o “urbanizaciones privadas especiales”. Sostienen que la voz “urbanización” alude a un grupo de inmuebles ubicados en un único y determinado espacio urbanizado (ya sea urbano, suburbano -complementario o rural- urbanizable), con servicios propios y elementos de uso común.

Por su parte, calificar a estas urbanizaciones de “privadas” implica reconocer que “los elementos comunes son exclusivamente de uso privado para los titulares de las distintas parcelas privativas, ligadas éstas por una serie de relaciones mutuas. Y que la iniciativa es privada y se configura la prevalencia de lo privado sobre lo público en sustitución de la actividad o espacio estatal”¹⁵.

CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS DE LOS BARRIOS CERRADOS

Los barrios cerrados tienen por finalidad lograr un aprovechamiento mejor y más económico de los inmuebles y satisfacer la necesidad de llevar adelante una vida más sana, segura y tranquila, requisitos muchas veces de difícil alcance en las grandes urbes.

El art. 1° del decreto 27/1998 del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires define a los barrios cerrados como “todo emprendimiento urbanístico ubicado en área urbana, complementaria o rural, destinado a uso residencial predominante, con equipamiento comunitario, cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento”.

Los barrios cerrados se componen esencialmente de espacios de uso privado o particular y de espacios comunes solamente destinados a lo indispensable para el funcionamiento del lugar. Básicamente, estos espacios son calles y lugares de acceso a los predios privados.

Cerrados y Clubes de Campo. Ed. Ad-Hoc. 2da. Edición actualizada y ampliada. Buenos Aires, 2005.

¹⁴ ANDORNO, Luis Orlando; Luna, Daniel y Frickx, Norberto. *Clubes de Campo. Countries*. Ediciones Jurídicas Cuyo. Mendoza, 2002.

¹⁵ HIGHTON, Elena I; Álvarez Juliá, Luis; Lambois, Susana; Wierzba, Sandra M. y de Hoz, Marcelo. *Nuevas formas de dominio. Clubes de campo. Cementerios y Cementerios privados. Tiempo compartido o Multipropiedad*. Ed. Ad-Hoc. Buenos Aires, 1993.

Si bien no cuentan con lugares destinados al esparcimiento colectivo, hecho que los hace más económicos al momento de sostener el sistema en comparación con los clubes de campo, eso no implica que no cuenten con algún espacio de esparcimiento común, como puede ser una pileta, una cancha de tenis o un salón de reuniones.

En este sentido, para MARÍA T. ACQUARONE la diferencia más destacada entre los clubes de campo y los barrios cerrados radica en que en los primeros hay áreas comunes destinadas al esparcimiento, corrientemente denominados “complejo social y deportivo”. En cambio, en los barrios cerrados las áreas comunes solamente tienen lo indispensable para el funcionamiento del lugar: únicamente son comunitarias las calles y las áreas de circulación interna. Agrega la autora que ello no implica que, en algunos casos, tengan una estructura común: sala de reuniones, gimnasio o pileta de natación¹⁶.

Otra diferencia entre ambas figuras radica en la envergadura del emprendimiento, ya que, en los clubes de campo, la misma es mayor en cuanto a su infraestructura y dimensión. También podemos señalar como diferencia que los clubes de campo son independientes del entorno no urbano que lo rodea, mientras que los barrios cerrados deben prever su integración con el entorno urbano o suburbano.

Tal como expresa MARCELA H. TRANCHINI DE DI MARCO, estas manifestaciones modernas de la propiedad (teniendo en cuenta no sólo a los barrios cerrados, sino también a los clubes de campo, parques industriales, centros comerciales, tiempo compartido y chacras) tienen en común que en el inmueble o en el conjunto de inmuebles afectados a finalidades compartidas, existen partes privativas y sectores comunes, tal como ocurre en la propiedad horizontal¹⁷. Esta característica genera las siguientes consecuencias jurídicas:

a) Inseparabilidad entre los sectores privados y comunes, debido a que son interdependientes.

b) Las facultades que se ejercerán sobre dichas partes dependerán del tipo de derecho que se le confiera al adquirente se puede tratar de:

1) derechos personales emergentes de una participación societaria, o

¹⁶ ACQUARONE, María T. *Las nuevas urbanizaciones y aspectos del tiempo compartido*. Ed. Ábaco de Rodolfo Depalma. Buenos Aires, 1998.

¹⁷ CAUSSE, Jorge; Tranchini de Di Marco, Marcela H. y otros. *Urbanizaciones privadas: Barrios Cerrados y Clubes de Campo*. Ed. Ad-Hoc. 2da. Edición actualizada y ampliada. Buenos Aires, 2005.

de un contrato típico o atípico que facultará a su titular a usar y, eventualmente, a gozar (además de la facultad, a veces limitada, de disponer jurídicamente de su derecho) tanto de las partes privativas como de las comunes; 2) o de un derecho real sobre cosa propia, como el dominio, el condominio, la propiedad horizontal, 3) o de un derecho sobre cosa ajena, como el usufructo o el uso.

c) Aprovechamiento comunitario de sectores comunes, situación por la que una pluralidad de sujetos son titulares de derechos cualitativamente iguales sobre un mismo objeto, que se resuelve mediante la atribución de cuotas.

d) La comunidad generada es de tipo funcional, por oposición a la comunidad incidental que opera en el condominio sin indivisión forzosa. Que sea de tipo funcional, implica que el inmueble o conjunto de inmuebles están afectados a una finalidad común. La comunidad funcional se diferencia de la incidental por su origen (generalmente voluntario en la incidental y siempre voluntario en la funcional), por su duración (transitoria y circunstancial en la incidental y con tendencia a la perpetuidad en la funcional); por su finalidad (no orientada a un fin o destino común de los partícipes en lo incidental y sí, en lo funcional) y por su organización (sin organización en lo incidental y estructurado en lo funcional).

e) El aprovechamiento comunitario implica que los contratos que regulan este aspecto son plurilaterales o de organización, ya sea que se los denomine reglamentos de copropiedad y administración (si se adopta el régimen de la propiedad horizontal de la ley 13.512), regulaciones jurídicas contenidas en los estatutos sociales (si se adopta el régimen de una sociedad o asociación) o reglamentos internos de uso y reglamentos urbanísticos¹⁸.

Otras características que podemos mencionar de los barrios cerrados (aunque no exclusivamente para tales emprendimientos) son las siguientes: la existencia de una administración para el mantenimiento de las partes comunes, el área perimetral cerrada y la vigilancia particular solventada por los partícipes del emprendimiento.

¹⁸ CAUSSE, Jorge; Tranchini de Di Marco, Marcela H. y otros. *Urbanizaciones privadas: Barrios Cerrados y Clubes de Campo*. Ed. Ad-Hoc. 2da. Edición actualizada y ampliada. Buenos Aires, 2005.

BARRIOS CERRADOS: AUSENCIA DE LEGISLACIÓN NACIONAL

Lamentablemente, no contamos con leyes dictadas por el Congreso de la Nación Argentina que regulen sobre los barrios cerrados. Tampoco hay regulación de esta jerarquía sobre los clubes de campo, parques industriales, centros de compras y cementerios privados.

En cambio, celebramos, la flamante ley 26.356, sancionada por el Honorable Congreso de la Nación Argentina el 28 de febrero del año 2008, promulgada por el Poder Ejecutivo Nacional el 18 de marzo de 2008, por la cual se regulan los “Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido”¹⁹.

Deseamos que esta iniciativa legislativa sea contagiosa y, a la brevedad, se sancionen leyes nacionales tendientes a regular las propiedades coparticipativas y los cementerios privados.

Pensamos que la regulación de los barrios cerrados y demás figuras afines puede realizarse a través de una de estas vías: a través de la creación de un derecho real autónomo. Recordamos lo dispuesto en el art. 2502 del Código Civil, el cual reza: “Los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley. Todo contrato o disposición de última voluntad que constituye otros derechos reales o modificase los que por este Código se reconocen, valdrá sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer”, sentando el principio del *numerus clausus* en materia de los derechos reales. Esto implica que no existe derecho real sin ley que expresamente lo autorice y lo regule. “De este principio se deduce que la enumeración contenida en el artículo 2503, aunque taxativa dentro del Código, no obsta a que la ley cree nuevos derechos reales. En definitiva, se trata de saber si un derecho real está establecido o no por la ley”²⁰. El principio mencionado se justifica en atención al orden público predominante en materia de derechos reales, en el sentido en el que la

¹⁹ La ley 26.356 crea un nuevo derecho real regulando su contenido, estableciendo en su artículo 8° que el mismo recae sobre inmuebles o inmuebles que se afectan a la finalidad de aprovechamiento periódico y por turnos, y que deberá formalizarse mediante escritura pública (de conformidad al artículo 1184 del Código Civil). El art. 41 de la citada ley, reza: “Orden Público. La presente ley y sus normas reglamentarias, son complementarias del Código Civil y se consideran de orden público a todos sus efectos”, dando cumplimiento, de esta manera, al sistema del *numerus clausus* asentado en el Código Civil argentino, en el art. 2502.

²⁰ CALEGARI de GROSSO, Lydia E. *Derechos Reales. Su estudio a partir del caso judicial*. Tomo I. Ed. Abeledo Perrot. Buenos Aires, 1998.

ley los establece y los organiza en su contenido, modo de adquisición, transferencia y extinción.

Los barrios cerrados tienen las características de los derechos reales, teniendo en cuenta la definición que de los mismos da el Dr. GUILLERMO L. ALLENDE, quien plantea que: “Es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas sustancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al mismo (obligación negativa), naciendo para el caso de violación una acción real y que otorga a sus titulares las ventajas inherentes al *ius persecuendi* y al *ius praeferendi*”²¹.

En efecto, el objeto de los barrios cerrados son cosas inmuebles, ciertas, determinadas individualmente, comerciales, actualmente existentes y que se afectan a un fin determinado²².

Asimismo, que sea un derecho absoluto y de contenido patrimonial, implica que el titular del derecho en los barrios cerrados puede hacer oponer su derecho contra todos y el mismo es susceptible de tener un valor.

Sin embargo, falta la regulación legal de los barrios cerrados, única vía válida para crear un derecho real²³. La misma tiene que lograrse a través del dictado de una ley nacional porque el contenido de los mismos es patrimonial. Para ello, será competente el Congreso de la Nación, conforme a lo dispuesto en el art. 75 inciso 12 de la Constitución Nacional Argentina. La ley que creara este derecho real debería contemplar la realidad fáctica que se ha venido desarrollando en los barrios cerrados, asegurando la vinculación entre las distintas partes privativas y comu-

²¹ MARIANI de VIDAL, Marina. *Curso de Derechos Reales*. Tomo I. 6ta. Edición. Ed. Zavalía. Buenos Aires, 2000.

²² Siguiendo la definición que de los derechos reales nos regala el codificador argentino en la nota puesta al Título IV del Libro III del Código Civil “Aunque en la nota al art. 497 definimos los derechos reales, tratando ahora especialmente de ellos, diremos con DEMOLOMBE, que derecho real, es el que crea entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, de tal manera que no se encuentran en ella sino dos elementos, la persona que es sujeto activo del derecho, y la cosa que es el objeto... El derecho real se tiene cuando entre la persona y la cosa que es el objeto, no hay intermediario alguno, y existe independiente de toda obligación especial de una persona hacia otra”.

²³ HERRERO de PRATESI, María Cecilia y de Hoz, Marcelo. “Barrios Cerrados - Clubes de Campo: Comentarios sobre un proyecto de ley”. Revista del Notariado 854, pág. 19.

nes, permitiendo que los mismos se desarrollaran dentro de un ámbito legal predispuerto.

Naturalmente, esta ley nacional no deberá regular cuestiones vinculadas al Derecho Urbanístico, ya que las provincias se han reservado dicha potestad legislativa; aunque algunas de ellas delegan tal potestad a los municipios, quienes, tal como veremos en el próximo apartado, han ido dictando leyes en sentido material²⁴, regulando sobre estos aspectos.

Otra posibilidad para la regulación es que, a través de la sanción de una ley nacional, no se cree un nuevo derecho real, pero se incorporen “estos nuevos fenómenos a los derechos reales vigentes. Todo proceso de síntesis y de incorporación de nuevas figuras a las ya vigentes requiere un vasto caudal de conocimientos y de una rigurosa metodología de adaptación”²⁵.

En este sentido contamos con antecedentes legislativos que, si bien no llegaron a ser leyes, no por ello dejan de ser dignos de tener en cuenta. Así ha sucedido con varios proyectos, entre otros, con el Proyecto de Unificación del año 1987 o con el Proyecto de modificación de la ley 13.512, con media sanción en la Cámara de Diputados en el año 1992, que con algunas modificaciones, fue incorporado al Proyecto de Reformas al Código Civil del año 1993 y al Proyecto de Código Único del año 1998.

Estos proyectos de leyes proponen incorporar estas nuevas figuras a la propiedad horizontal -aunque no obligan-, modificando algunos aspectos de dicho derecho real, de manera tal que el mismo pueda ser aplicado a los barrios cerrados y demás institutos ya mencionados.

Los proyectos antes mencionados, también proponen modificar el régimen de la propiedad horizontal, esencialmente en lo atinente al obje-

²⁴ LLAMBÍAS, Jorge J., *Tratado de Derecho Civil*. “Parte General”. Tomo I. 19na. Edición. Ed. Abeledo Perrot. Buenos Aires, 2001, explica: “Ley en sentido material es la norma escrita sancionada por la autoridad pública competente. Responden a este concepto: la Constitución Nacional y las constituciones provinciales; las leyes dictadas por el Congreso Nacional y por las legislaturas provinciales, si estatuyen normas generales; los decretos reglamentarios del P.E.; las ordenanzas municipales de carácter general, los edictos de policía, los reglamentos de la Corte Suprema y acordadas de las Cámaras de Apelaciones, cuando establecen normas de carácter general”.

²⁵ CAUSSE, Jorge; Tranchini de Di Marco, Marcela y otros. *Urbanizaciones privadas: Barrios Cerrados y Clubes de Campo*. Ed. Ad-Hoc. 2da. Edición actualizada y ampliada. Buenos Aires, 2005.

to del derecho. En este sentido, se prevé que el inmueble, en su totalidad, no necesariamente tiene que ser común a todos los titulares del derecho en su extensión, sino establecer que son comunes las vías de acceso y comunicación y las instalaciones de los servicios comunes. Además, modifican el concepto de unidad, extendiéndolo a locales u otros espacios determinados del inmueble, permitiendo, así, que puedan considerarse unidades independientes a aquellos espacios determinados que no se hayan edificado (o se vayan a edificar).

Justificamos esta propuesta porque evita romper el *numerus clausus* previsto en el Código Civil argentino y no se cristalizan en una ley positiva situaciones que van modificándose rápidamente en la práctica, lo que implicaría una constante modificación de la ley a los efectos de receptor la realidad fáctica cambiante²⁶.

De adoptarse esta solución normativa, la figura existente que mejor podría modificarse y contemplar las peculiaridades de los barrios cerrados y demás figuras afines es la del régimen de propiedad horizontal, ya que regula la coexistencia de partes privativas y partes comunes.

Cualquiera de las dos soluciones expuestas puede ser viable. Pero insistimos en que, de dictarse una ley que regulara específicamente a los barrios cerrados, creando un nuevo derecho, ésta tendría que ser real, tal como vimos anteriormente. La figura se encuadra en el concepto de los mencionados derechos. Lo dicho es aplicable a las demás propiedades coparticipativas.

Si a través del dictado de una ley se modificara el derecho real de propiedad horizontal de manera tal que permitiera adaptarse y que pudiera utilizarse para regular a los barrios cerrados y demás figuras afines, se permitiría a través del reconocimiento de derecho real de estas figuras. Es decir, no creemos que sea conveniente que se pueda optar por el régimen de los derechos personales para constituir y reglamentar estas figuras inmobiliarias; ello sin olvidar que los derechos personales gene-

²⁶ CAUSSE, Jorge; Tranchini de Di Marco, Marcela H. y otros. *Urbanizaciones privadas: Barrios Cerrados y Clubes de Campo*. Ed. Ad-Hoc. 2da. Edición actualizada y ampliada. Buenos Aires, 2005, pág. 73; en cuanto disponen que “por un lado pueden aparecer otras nuevas formas de propiedad, y por otro, estos fenómenos mutan constantemente y si, frente a cada nueva figura legisláramos creando un nuevo derecho real, esas leyes necesitarían de constantes retoques para responder a la cambiante realidad”; y citan a modo de ejemplo lo que ha ocurrido con los clubes de campo, en el sentido de que en un comienzo eran viviendas transitorias y luego devinieron en viviendas permanentes.

ralmente son fuente de creación de los derechos reales y se encuentran íntimamente vinculados.

En síntesis, una ley nacional que regulara los barrios cerrados -al contemplar sus peculiaridades- o una modificación de la ley de propiedad horizontal -atendiendo las particularidades de estas figuras inmobiliarias, como ser por ejemplo, el aporte de los residentes y/o propietarios de las distintas unidades de propiedad exclusiva o partes privativas para mantener el sistema-, evitaría conflictos judiciales que se han suscitado tal como hemos advertido²⁷.

NORMATIVA PROVINCIAL Y MUNICIPAL DE LOS BARRIOS CERRADOS

A continuación, mencionaremos algunas normas provinciales y municipales que tratan sobre los barrios cerrados, a los fines de destacar el esfuerzo que muchas localidades han ido realizando a lo largo de los años, aún a falta de legislación nacional que les sirva de marco.

Comenzamos con la provincia de Buenos Aires, por ser la que cuenta con más disposiciones sobre la materia y porque aquí fue donde se desarrollaron primeramente los barrios cerrados y donde se cuenta con el mayor número de ellos.

En su artículo 1° el decreto 2489/1963 establece que: “La inscripción de títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales, comprendidos en el régimen de la ley nacional 13.512, se registrará, sin perjuicio de las disposiciones de carácter general por las que expresamente se establecen en la presente reglamentación”. Así, cuando los barrios cerrados adoptan la figura de la propiedad horizontal, quedan comprendidos dentro de las disposiciones de este decreto.

²⁷ Causa 57978 Reg. Int. N°D-125. “Asociación de Residentes de San Carlos Countries c/ Figini, Héctor A. s/ cobro de pesos”. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de San Martín - Sala I. 06/06/2006, en donde el objeto de la demanda era sobre el cobro de pesos contra el demandado propietario de un inmueble, en concepto de cuotas sociales, oponiendo el demandado excepción de falta de legitimación pasiva al negar que se había asociado a la Asociación actora. En el mismo sentido, Causa 90494 Reg. 561. “Camino Real Asociación Civil c/ Bence Pieres, Jorge A. s/ Cobro de Pesos”. Cámara 1ra. de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro (Buenos Aires), Sala I. 19/11/2002.

El decreto-ley 8912/1977, llamado Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, tiene por objeto establecer normas fundamentales que rijan el ordenamiento territorial de la Provincia, regulando especialmente la creación, ampliación y reestructuración de los núcleos urbanos y el uso y subdivisión de la tierra. Así, como el decreto 9404/1986 intenta armonizar la aplicación del decreto-ley 8912/1977 a los clubes de campo, la resolución 74/1997 hace lo propio en materia de Barrios Cerrados / privados. El decreto 27/1998 sobre “Ordenamiento Territorial. Barrios Cerrados: regulación”; el decreto 1727/2002 que crea el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas; el Programa de Descentralización Administrativa; la disposición 6010/2002 que autoriza la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad cuando se trate de emprendimientos urbanísticos, considerando la relación entre las unidades de dominio exclusivo como dependientes bajo el punto de vista estructural y la disposición 6011/2002 sobre la metodología a aplicar para el cálculo de la valuación fiscal de los predios.

La Provincia cuenta, además, con la resolución 194/2003, que crea el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas, Barrios Cerrados y Clubes de Campo.

Por último, mencionamos el decreto 947/2004 con su disposición 349/2005, que incorpora los artículos 6 bis y 6 ter y modifica el art. 13 del decreto provincial 2489/1963. Entre los aspectos más relevantes de este decreto, destacamos: a) para aquellas urbanizaciones cuya subdivisión se conforma con unidades no construidas o en proceso de construcción, un mecanismo que permitirá actualizar el estado constructivo de las unidades, cuya edificación haya concluido para que queden incluidas en el régimen de la propiedad horizontal; b) la obligación de calificar necesariamente como comunes, las partes del terreno de estos emprendimientos que estén destinados a vías de comunicación y a las instalaciones de uso común; y c) la posibilidad de extender el alcance de la regulación sancionada a todas las unidades sometidas al régimen de la ley 13.512, e incluso a aquellas que este decreto no individualiza, cuyos efectos facultan a los organismos competentes a dictar las disposiciones complementarias que permitan transferir, constituir, modificar o extinguir derechos reales sobre las mismas²⁸.

²⁸ CAUSSE, Jorge R. y Rodríguez Álvarez, José I. “Urbanizaciones Privadas”. Decreto 947/2004. REVISTA NOTARIAL N° 949, pág. 655.

En la provincia de Santa Fe, la reglamentación de la ley 13.512 no prevé la posibilidad de someter al régimen a edificios “en construcción o a construirse”. Sólo el final de obra posibilita la incorporación al mismo.

Tampoco encontramos normas que regulen sobre los barrios cerrados. Tal vez, ello se deba a que, en esa provincia, la Ley Orgánica de las Municipios delega a las autoridades municipales todo el poder de policía urbanístico. Es por ello que para las principales ciudades, encontramos varias ordenanzas que contienen disposiciones sobre los barrios cerrados. Por ejemplo, Rosario cuenta con la ordenanza 6497/1997 y el decreto 1542/2000; Funes sancionó las ordenanzas 181/2000 y 190/2000; Roldán, la 271/1998, y Granadero Baigorria, reguló a través de la ordenanza 1570/1996, a lo que denomina “Complejos Urbanísticos Privados”.

En la provincia de Mendoza, el poder de policía es compartido entre la Provincia y los Municipios.

A través de la ordenanza 1522/1999, la Municipalidad de Luján de Cuyo, reguló sobre “Reglamentación de construcción y funcionamiento de barrios cerrados en el Departamento”. El art. 2° de esta ordenanza determina que los barrios privados deben formar un consorcio, de conformidad con lo dispuesto por la ley nacional 13.512, de Propiedad Horizontal.

La provincia de San Juan ha determinado que el Poder de Policía urbanístico queda reservado al ámbito provincial. Encontramos la resolución 196/1993, de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano y las resoluciones 018/1994 y 503/2000, de la Dirección General de Geodesia y Catastro. Ambas pueden aplicarse tanto a los barrios cerrados como a los clubes de campo, pues establecen un régimen de parcelamiento individual, disponiendo reglamentaciones para aquellos sistemas que combinan distintos derechos reales, como dominio, condominio y servidumbres.

ENCUADRAMIENTO LEGAL DE LOS BARRIOS CERRADOS EN LA NORMATIVA NACIONAL VIGENTE

Debido a la falta de regulación específica sobre el tema, en la práctica, se ha pretendido adaptar esta figura a los derechos vigentes. En rigor de verdad, algunas veces se han combinado derechos reales entre sí, y otras veces, derechos reales con derechos personales.

Entre los derechos reales a los cuales se ha acudido, mencionamos el de dominio perfecto o imperfecto, al condominio, de propiedad hori-

zontal, de usufructo, de uso y habitación y servidumbres. En el ámbito de los derechos personales, la solución se ha buscado a través de las sociedades, asociaciones y fideicomisos.

Dominio

Recordamos que el dominio es el derecho de señorío que puede tenerse sobre una cosa, el derecho que confiere la mayor cantidad de facultades sobre un objeto.

No es viable adoptar este derecho real para conformar los barrios cerrados, pues se forman con la afluencia de varias personas y no podrían tener todas ellas este mismo derecho real sobre la cosa. Por ello, este derecho se utiliza, pero en combinación con otro derecho real, como puede ser el condominio o las servidumbres.

Dominio revocable

COLMAN LERNER y LILIANA M. GRINGBERG²⁹ proponen para los clubes de campo -extendiendo esta posibilidad a los barrios cerrados- la conformación de los mismos a través del dominio revocable. Entendemos este tipo de dominio como aquél que debe resolverse al fin de un cierto tiempo o al advenimiento de una condición, o si la cosa que forma su objeto es un inmueble, gravado respecto de terceros con un derecho real, como ser servidumbres y/o usufructo.

Al adoptar esta figura, la parte promotora del sistema transfiere a los titulares de los lotes un dominio sujeto a condición resolutoria, conservando el dominio pleno sobre las partes de uso común, procurando su conservación, mantenimiento y mejoramiento, sin necesidad de depender de la voluntad de los titulares de los lotes. La promotora que se forma con los fundadores podrá ejercer los distintos actos en beneficio común a través de los correspondientes órganos directivos.

Dos críticas al sistema: por un lado el titular de un lote nunca configura un dominio pleno sobre su lote, ya que permanece imperfecto en titularidad de los promotores; por otro lado, "se crea una desigualdad en el contrato, ya que mientras los adquirentes se ven obligados a cumplir

²⁹ COLMAN LERNER, Horacio y Gringerg, Liliana M. "Estudios sobre la regulación jurídica de los clubes de campo". Revista del Notariado N° 776, pág. 561.

con sus prestaciones so pena de perder el dominio a favor del revocante, la entidad organizadora no tiene la misma fuerza en el cumplimiento de sus obligaciones, pues el adquirente no tiene ningún poder sobre ella”³⁰. De todos modos, de proceder la revocación, la promotora deberá satisfacer el valor del lote y las mejoras efectuadas por el titular del dominio revocable. De lo contrario, se configuraría un enriquecimiento sin causa.

Condominio

Establece nuestro Código, en el art. 2673, que: “El condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble”.

Explica SUSANA E. LAMBOIS³¹ que, descartando por razones obvias el condominio sobre todo el complejo (el titular desea tener la propiedad de la parcela sobre la que construye, además de que el condominio aparea la posibilidad de solicitar la división y partición en cualquier momento), cabe la posibilidad de combinar las figuras del dominio exclusivo del área residencial con el condominio del área de uso común.

La primera dificultad en aplicar esta figura está impuesta por el art. 2692 del Código Civil, el cual dispone que cualquier condómino está facultado para pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común (salvo que se encuentre sometida a una indivisión forzosa), ya que si bien el art. 2693, del mismo Código, permite renunciar a los condóminos a pedir la división, dicha facultad no puede ser impuesta por un plazo mayor a cinco años.

Entonces, cabe recurrir a la indivisión forzosa prevista en los arts. 2710 y siguientes del Código Civil, considerando, a las vías de acceso y perimetrales, cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades. De esta manera, las facultades de los condóminos son más extensas que las que les competen en un condominio común y, en cuanto a las obligaciones de los copropietarios, éstos no pueden hacer abandono de su parte indivisa.

No obstante, hay quienes sostienen que la indivisión forzosa “no cuadra en este supuesto ya que los accesorios a que se refiere la indivi-

³⁰ ACQUARONE, María T. *Las nuevas urbanizaciones y aspectos del tiempo compartido*. Ed. Ábaco de Rodolfo Depalma. Buenos Aires, 1998, págs. 29/30.

³¹ LAMBOIS, Susana E. *Los clubes de campo y su implementación jurídica*. El Derecho, Tomo 134 Jurisprudencia, pág. 315.

sión forzosa no son inmuebles separados (art. 2710, Código Civil), por lo que el encuadre en este instituto no es el idóneo”³².

Propiedad horizontal

De acuerdo a la definición que esboza LYDIA E. CALEGARI DE GROSSO³³, la propiedad horizontal, es una propiedad especial que, teniendo por objeto edificios construidos, se constituye sobre pisos, departamentos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente y que atribuye al titular de cada uno de ellos, además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.

Este derecho real, a nuestro entender, es el que más se adecua a los barrios cerrados, clubes de campo y demás propiedades coparticipativas, en tanto que es el único derecho real que contempla el vínculo inescindible entre la parte privativa (unidad funcional) y las partes comunes (vías de acceso, perímetros, casilla de vigilancia, etc.). Por otro lado, estructura los órganos deliberativos (art. 9° de la ley 13.512, que prevé la constitución del consorcio de propietarios) y ejecutivos (art. 9° de la mencionada ley, en su inciso a), que prevé la designación del representante de los propietarios, llamado administrador).

Entre las objeciones que encontramos al sometimiento de este régimen (aunque no insalvables, ya que consideramos que podría ser modificado para poder aplicar el régimen de la Propiedad Horizontal a las propiedades coparticipativas) mencionaremos las siguientes: a) en cuanto al objeto, el art. 2° de la ley 13.512 determina que el terreno es común entre todos los propietarios. b) Sólo pueden afectarse sobre edificios construidos (la provincia de Buenos Aires ha dictado el decreto 2489/63, modificado parcialmente por el decreto 947/2004, con su disposición 349/2005, tendiente a salvar esta exigencia al disponer para aquellas urbanizaciones cuya subdivisión se conforma con unidades no construidas o en proceso de construcción, un mecanismo que permitirá

³² LAMBOIS, Susana E. *Los clubes de campo y su implementación jurídica*. El Derecho, Tomo 134 Jurisprudencia, pág. 315.

³³ CALEGARI de GROSSO, Lydia E. *Derechos Reales. Su estudio a partir del caso judicial*. Tomo II. Ed. Abeledo Perrot. Buenos Aires, 1998.

actualizar el estado constructivo de las unidades, cuya edificación haya concluido, para que queden así incluidas en el régimen de la propiedad horizontal. Cuestionamos este encuadre en tanto violatorio a lo dispuesto en el art. 2° de la citada ley 13.512 y porque el objeto de todo derecho real recae sobre cosa existente y no futura. Recordamos que a nivel de regulación nacional contamos con el régimen de prehorizontalidad previsto en la ley 19.724 modificada por la ley 20.276 que permite afectar un inmueble aún no construido a este sistema en aras a la protección de los compradores). c) “Para incorporar nuevas unidades o realizar obras en beneficio exclusivo de un propietario, requiere unanimidad, lo mismo que la realización de sobreelevaciones o excavaciones, el cambio de frente o decoración de paredes exteriores (arts. 5° y 7°, ley 13.512)”³⁴. Si bien este hecho puede solucionarse con el otorgamiento de poderes especiales recíprocos, a fin de evitar tener que reunir la unanimidad de los propietarios para modificar el reglamento, o las reservas a la posibilidad y facultad del propietario originario para ampliar en su beneficio el complejo, creemos que no es lo más propicio, ya que pueden generarse múltiples conflictos al permitir que pueda modificarse por un solo propietario el reglamento de copropiedad; d) el funcionamiento de las asambleas y la administración de la propiedad horizontal también puede aparejar conflictos de difícil solución, especialmente en aquellos sistemas de propiedades coparticipativas de gran envergadura.

Usufructo

Dispone el art. 2807 del Código Civil argentino que: “El usufructo es el derecho real de usar y gozar de una cosa, cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere su sustancia”. Los arts. 2825 y 2828 limitan la duración del derecho a la vida de la persona física en cuyo favor se constituye, sus herederos y por el término de veinte años cuando es constituido a favor de persona jurídica. Por su parte, en los derechos reales de disfrute las facultades materiales son limitadas y, una vez acabado el usufructo, debe restituirse la cosa con las mejoras incorporadas (arts. 2912, 2910 y concordantes del Código Civil).

³⁴ ANDORNO, Luis Orlando. *Los Clubes de Campo (Countries)*. Estudios de Derecho Privado Moderno. Estudios de Derecho Civil.

Puede procederse a la aplicación de este derecho estableciendo que el dominio del complejo permanece en cabeza del promotor, quien otorga en usufructo las parcelas correspondientes a las viviendas. También puede implementarse estableciendo el derecho de usufructo sobre las partes de uso común, como las vías de acceso.

Uso y habitación

Reza el art. 2948 del Código Civil que: “El derecho de uso es un derecho real que consiste en la facultad de servirse de la cosa de otro, independiente de la posesión de heredad alguna, con el cargo de conservar la sustancia de ella, o de tomar sobre los frutos de un fundo ajeno, lo que sea preciso para las necesidades del usuario y de su familia. Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama en este Código, derecho de habitación”.

Reiteramos los inconvenientes expuestos al estudiar el derecho de usufructo. En cuanto a los modos de aplicación de estos dos derechos, puede aplicarse la forma expuesta para el usufructo, con la excepción de que el derecho de habitación nunca procede sobre las partes de uso común (como las vías de acceso), ya que como su nombre lo indica, sólo puede utilizarse para “habitación”.

Servidumbre

Este derecho real está definido en el art. 2970 del Código Civil, el cual conceptualiza que: “Servidumbre es el derecho real, perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de él, o ejercer ciertos derechos de disposición, o bien impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos de propiedad”.

Puede usarse esta figura para posibilitar la necesaria e inescindible relación funcional que debe existir en los barrios cerrados entre las unidades privadas y las áreas comunes -vías de acceso y eventualmente algún sector común recreativo: cancha de tenis, salón de reuniones, etc.-.

La improcedencia en la aplicación de esta figura radica en el hecho de que si dichas áreas de uso común configuran un lote distinto de las parcelas privadas, probablemente de titularidad del promotor, entonces tal derecho quedaría vacío en su contenido. En este sentido, GABRIEL DE REINA TARTIERE³⁵ explica que el titular de un derecho real de servidumbre puede resultar favorecido por ventajas de las más variadas índoles. Ese

aprovechamiento podrá ser positivo o negativo. Sin embargo, la ventaja en la que consiste la servidumbre, se presentará acotada en relación con el conjunto de las que el bien pueda reportar: el derecho de servidumbre no tendría aptitud como para desmembrar, del dominio, la mayor parte de utilidades; en absoluto podría implicar el vaciamiento material de su estatuto.

Sociedades y asociaciones

Una de las formas adoptadas para los clubes de campo y también aptas para los barrios cerrados, consiste en la combinación de un derecho real sobre el lote y la participación del titular del mismo en una sociedad o asociación que es propietaria del área recreativa y que asegura la administración de la misma. “No obstante, tal combinación recorta muchas facultades a los socios, concentrando en pocas personas amplísimas facultades, que dan lugar a un género distinto al derecho real permitido e importa una modificación vedada por el sistema del *numerus clausus* vigente en nuestro derecho, a través de lo disciplinado por los arts. 2502 y concordantes del Código Civil”³⁶.

Fideicomiso

Culminamos el análisis de las figuras que se utilizan en la práctica al conformar los barrios cerrados (aunque lo dicho sobre el tema también es aplicable a los clubes de campo) mencionando la posibilidad de utilizar el contrato de fideicomiso, el cual se encuentra regulado a partir del año 1995 por la ley 24.441.

JORGE HUGO LASCALA define el fideicomiso como: “un estado aparente de atribución patrimonial que permite detentar separadamente a un sujeto a título de dueño en virtud de una relación contractual o testamentaria fundada en la confianza, facultándolo a realizar actos de administración y disposición sobre bienes de procedencia ajena incorporados a una

³⁵ De REINA TARTIÈRE, Gabriel. “*Clubes de campo y servidumbre*”. Revista del Notariado N° 882, pág. 25.

³⁶ HIGHTON, Elena I; Álvarez Juliá, Luis; Lambois, Susana; Wierzba, Sandra M. y de Hoz, Marcelo. *Nuevas formas de dominio. Clubes de campo. Cementerios y Cementerios privados. Tiempo compartido o Multipropiedad*. Ed. Ad-Hoc. Buenos Aires, 1993.

rogación fiduciaria, tendientes a la obtención de una finalidad prevista por el transmitente, y transmitir aquéllos o su remanente a las personas designadas en el acto de creación, una vez operado el cumplimiento de un plazo o una condición extintivas de la gestión rogada³⁷.

MARCELO DE HOZ³⁸ destaca las ventajas de utilizar este derecho, a los efectos de desarrollar un conjunto inmobiliario, debido a la existencia del patrimonio de afectación que separa este emprendimiento de los avatares del fiduciante y del fiduciario. Si el proyecto va mal, el fiduciario no cae en quiebra sino que se liquida el patrimonio fiduciario y se distribuye sólo entre acreedores de la fiducia. La designación de fiduciario sustituto ante la renuncia o vacancia del fiduciario original, reemplaza al anterior en las mismas condiciones que éste había pactado, en resguardo de la garantía de los tenedores de esos títulos o certificados de participación en los casos en donde el fideicomiso sea financiero, para participar activamente de la defensa de sus derechos.

Finalizamos este trabajo remarcando que si bien en la práctica se han instrumentado y se instrumentan barrios cerrados adoptando los derechos reales o personales analizados, consideramos necesario una regulación específica, ya que, tal como hemos puesto de relieve, ninguno de los derechos positivos se adecua cabalmente a las particularidades del instituto en estudio. Pensamos que lo expresado acerca de la conveniencia de regular específicamente a los barrios cerrados, se aplica a las demás formas coparticipativas mencionadas.

³⁷ LASCALA, Jorge Hugo. *Práctica del fideicomiso*. Ed. Astrea. 2da reimpresión. Buenos Aires, 2008.

³⁸ De HOZ, Marcelo. "Utilización del contrato de fideicomiso para el desarrollo de emprendimientos urbanísticos". Trabajo presentado en las II Jornadas nacionales sobre legislación y planificación de urbanizaciones especiales. Mendoza, 2000.

BIBLIOGRAFÍA

- ACQUARONE, María T. *Las nuevas urbanizaciones y aspectos del tiempo compartido*. Ed. Abaco de Rodolfo Depalma. Buenos Aires, 1998.
- ANDORNO, Luis Orlando, Luna, Daniel, Frickx, Norberto. *Clubes de Campo. 'Countries'*. Ed. Jurídicas Cuyo. Mendoza, 2002.
- ANDORNO, Luis Orlando. *Los Clubes de Campo (Countries)*. Estudios de Derecho Privado Moderno. Estudios de Derecho Civil.
- CALEGARI de GROSSO, Lydia E. *Derechos Reales. Su estudio a partir del caso judicial*. Tomos I y II. Ed. Abeledo-Perrot. Buenos Aires, 1998.
- CAUSSE, Jorge. *Urbanizaciones Privadas: Barrios Cerrados*. Ed. Ad-Hoc. Buenos Aires, 1998.
- CAUSSE, Jorge R. y Rodríguez Álvarez, José I. "Urbanizaciones Privadas. Decreto 947/2004". REVISTA NOTARIAL N° 949, pág. 655.
- CAUSSE, Jorge, Tranchini de Di Marco, Marcela H. y otros. *Urbanizaciones privadas: Barrios Cerrados y Clubes de Campo*. Ed. Ad-Hoc. 2da. Edición actualizada y ampliada. Buenos Aires, 2005.
- COLMAN LERNER, Horacio y Gringerg, Liliana M. "Estudios sobre la regulación jurídica de los clubes de campo". Revista del Notariado, N° 776, pág. 561.
- De HOZ, Marcelo. "Utilización del contrato de fideicomiso para el desarrollo de emprendimientos urbanísticos". Trabajo presentado en las II Jornadas nacionales sobre legislación y planificación de urbanizaciones especiales. Mendoza, 2000.
- Del CASTILLO, Francisco. "Barrio Cerrado y Clubes de Campo. Experiencia de su regulación y convivencia". Revista del Notariado N° 856, pág. 56.
- De REINA TARTIÈRE, Gabriel. "Clubes de campo y servidumbre". Revista del Notariado N° 882, pág. 25.
- HERRERO de PRATESI, María Cecilia y De Hoz, Marcelo. "Barrios Cerrados - Clubes de Campo: Comentarios sobre un proyecto de ley". Revista del Notariado N° 854, pág. 19.
- HIGHTON, Elena; Álvarez Juliá, Luis; Lambois, Susana; Wierzba, Sandra M. y de Hoz, Marcelo. *Nuevas formas de dominio. Clubes de campo. Cementerios y Cementerios privados. Tiempo compartido o Multipropiedad*. Ed. Ad-Hoc. Buenos Aires, 1993.
- KEMELMAJER de CARLUCCI, Aida. *Tendencias actuales y perspectivas del Derecho Privado y el sistema jurídico latinoamericano*. Ed. Cultural Cuzco S.A., Lima, Perú, 1999.
- LAMBOIS, Susana E. *Los clubes de campo y su implementación jurídica*. El Derecho, Tomo 134 Jurisprudencia.
- LASCALA, Jorge Hugo. *Práctica del fideicomiso*. Ed. Astrea. 2da reimpresión. Buenos Aires, 2008.
- LLAMBÍAS, Jorge J. *Tratado de Derecho Civil. Parte General*. Tomo I. 19na. Edición. Ed. Abeledo-Perrot. Buenos Aires, 2001.
- MARIANI de VIDAL, Marina. *Curso de Derechos Reales*. Tomo I, II y III. 6ta. Edición. Ed. Zavallá. Buenos Aires, 2000.

NAVAS, Raúl (h). *Derechos Reales de Propiedad, uso y goce*. Ed. Oxford. Buenos Aires, 1999.

PAPAÑO, Ricardo J.; Kiper, Claudio M.; Dillon, Gregorio A. y Causse, Jorge R. *Derechos reales*. Ed. Depalma. Buenos Aires, 1990.

XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil realizadas en Buenos Aires, 1987.